



## เปิด IPO 13 - 27 พฤษภาคม 2554

### นโยบายการลงทุน

ลงทุนในที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า (Warehouse) ได้แก่ อาคารคลังสินค้าเบสท์บอนด์แวร์เฮ้าส์นวนคร รวมทั้งระบบสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคาร อาคารตั้งอยู่ที่ ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ต.เชียงรากน้อย อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา (ถัดจากนิคมอุตสาหกรรมนวนคร)

### ประเภทโครงการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

### อายุโครงการ

ไม่กำหนดอายุโครงการ **จำนวนเงินทุนของโครงการ** ไม่เกิน 880 ล้านบาท

### มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน

10.00 บาท **ลงทุนขั้นต่ำ** 1,000 บาท

### ประเภทกรรมสิทธิ์

กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า

### รูปแบบการลงทุน

กองทุนซื้อที่ดินพร้อมอาคาร จำนวน 3 หลัง ซึ่งมีเนื้อที่รวม 44 ไร่ 14 ตารางวา จาก บริษัท เบสท์บอนด์นวนคร จำกัด และ บริษัท เบสท์บอนด์แวร์เฮ้าส์ จำกัด และกองทุนปล่อยเช่าทรัพย์สินคืนให้กับบริษัท เบสท์บอนด์แวร์เฮ้าส์ จำกัด เพื่อบริหารจัดการเป็นเวลา 3 ปี โดยต่อสัญญาเช่าออกไปได้ 2 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี

### แหล่งที่มาของรายได้กองทุน

กองทุนปล่อยเช่าให้แก่ บริษัท เบสท์บอนด์แวร์เฮ้าส์ จำกัด ในอัตราค่าเช่าดังต่อไปนี้

ปีที่ 1 - 3 ในอัตรา 78.0 ล้านบาทต่อปี (คาดการณ์ผลตอบแทนที่ให้กับนักลงทุน 8.02 % ต่อปี)

ปีที่ 4 - 6 ในอัตรา 81.9 ล้านบาทต่อปี (คาดการณ์ผลตอบแทนที่ให้กับนักลงทุน 8.47 % ต่อปี)

ปีที่ 7 - 9 ในอัตรา 85.1 ล้านบาทต่อปี (คาดการณ์ผลตอบแทนที่ให้กับนักลงทุน 8.84 % ต่อปี)

\*\* อัตราค่าเช่าในปีที่ 10 เป็นต้นไป จะทำการเจรจาตกลงกับบริษัท เบสท์บอนด์แวร์เฮ้าส์ จำกัด กันใหม่ให้เสร็จสิ้นก่อนปีที่ 9

### การวางเงินประกันการเช่า

บริษัท เบสท์บอนด์แวร์เฮ้าส์ จำกัด ตกลงวางเงินประกันการเช่าให้แก่กองทุนรวม เป็นจำนวน 78 ล้านบาท ในวันทำสัญญาเช่า โดยแบ่งเป็นเงินสด จำนวน 19.5 ล้านบาท และเป็นหนังสือค้ำประกันแบบไม่มีกำหนดเวลาการค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ในวงเงินค้ำประกันจำนวน 58.5 ล้านบาท โดยระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์

### นโยบายการจ่ายเงินปันผล

อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปีหรือจากกำไรสะสม (ในเบื้องต้นจะทำการจ่ายเงินปันผลทุกไตรมาส)

### บุคคลที่เกี่ยวข้อง

บริษัทจัดการและนายทะเบียน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม ซีมิโก้ จำกัด

### ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน

ไม่มี

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ไม่เกิน 1.00 % ต่อปีของ NAV

ผู้สอบบัญชี

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ไม่เกิน 0.50 % ต่อปีของ NAV

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

1) บริษัท แพลน แอฟไพร์ซัล จำกัด

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ไม่เกิน 0.10 % ต่อปีของ NAV

2) บริษัท เบล เซอร์เวย์ จำกัด

(ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 30,000 บาทต่อเดือน)

ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท แอลเอส ฮอไรซัน จำกัด

ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน

(ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 30,000 บาทต่อเดือน)

### การชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ชำระเป็นเงินสด เช็ควีหรือตราพด โดยสั่งจ่ายในนาม " บลจ.ซีมิโก้เพื่อบัญชีซื้อของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ " บัญชีประเภท กระแสรายวัน

ธ.ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สาขาซีพี ทาวเวอร์(ถ.สีลม)

168-3-00389-7

ธ.กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

สาขาสว่างค์

023-6-06818-0

ธ.กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สาขาถ.คอนแวนต์(ดิเบอร์ตีสแควร์)

889-1-00006-6

ธ.เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)

สาขาสำนักงานใหญ่

0001-130-000023-0

ธ.กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาซิลลิค เฮ้าส์

503-0-00162-5

ธ.กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

สาขาสำนักงานใหญ่

101-3-42758-6

ธ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เพื่อรายย่อย จำกัด(มหาชน)

สาขาสำนักงานใหญ่(อาคารคิวเฮ้าส์)

889-1-01349-9



บริษัท เบสท์บอนด์แวร์เฮ้าส์ จำกัด ก่อตั้งเมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2536 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 60 ล้านบาท โดยเป็นบริษัทหลักในธุรกิจกลุ่มคลังสินค้าและโลจิสติกส์ ของ เบสท์ กรุ๊ป

- ได้รับอนุญาตจากกรมศุลกากรให้จัดตั้งคลังสินค้าทัณฑ์บนทั่วไป เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2540
- ได้รับอนุญาตจากกรมศุลกากรให้จัดตั้งคลังสินค้าปลอดอากร เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2552 (ปัจจุบันบริษัทมีทุนจดทะเบียน 480 ล้านบาท)

## จุดแข็งของ เบสท์บอนด์แวร์เฮ้าส์

### สถานที่ตั้ง พื้นที่ 120,000 ตารางเมตร แบ่งเป็น

นวนคร : พหลโยธิน กม.51 70,000 ตรม. ใกล้ถนนวงแหวนรอบนอก และนิคมอุตสาหกรรมบางปะอินและสถานีกระจายสินค้าห้างโมเดิร์นเทรด (เทสโก้โลตัสและบิ๊กซี)  
กิ่งแก้ว : บางนา-ตราด กม.12 50,000 ตรม. 2 กม. จากถนนบางนา-ตราด ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ ท่าเรือแหลมฉบังและท่าเรือคลองเตย

### บริการแบบ วัน สตอป เซอร์วิส

บริการโลจิสติกส์เต็มรูปแบบ ตั้งแต่การผ่านพิธีการศุลกากร คลังสินค้าสำหรับสินค้าทั่วไป หรือสินค้าทัณฑ์บน และการกระจายสินค้า

### บริการเทคโนโลยีสารสนเทศ

ระบบจัดการข้อมูลคลังสินค้า WMIS (Warehouse Management Information System) ก้าวสู่การใช้ระบบบาร์โค้ด เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานติดตามข้อมูลสินค้าในคลังได้ที่ [www.bestbonded.com](http://www.bestbonded.com)

- ใช้เทคโนโลยีไอที เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานคลังสินค้า
- ศุลกากรจะได้รับรายงานพื้นฐาน เช่น จำนวนสินค้า บัญชีปริมาณสินค้าคงคลังอย่างต่อเนื่อง

### อาคารและเครื่องมือทันสมัย

- พื้นที่หิ้งวางสินค้า
- พื้นที่เก็บสินค้ากองใหญ่
- ห้องควบคุมอุณหภูมิระหว่าง 18-20 องศาเซลเซียส
- เครื่องมือทันสมัยทุกชนิดเพื่อให้บริการแก่สินค้าของลูกค้า
- มีบริการเช่าคลังสินค้าระยะสั้นและระยะยาว
- สามารถให้บริการได้ตลอด 24 ชั่วโมง ตามความต้องการของลูกค้า

### ความปลอดภัยและการรักษาความปลอดภัย

มีกระบวนการตรวจสอบสินค้าก่อนปล่อยรถบรรทุกออกจากพื้นที่ของบริษัทติดตั้งกล้องวงจรปิดตรวจสอบพื้นที่ตลอด 24 ชั่วโมง มีระบบสำรองจัดให้มีการฝึกซ้อมดับเพลิงประจำปีให้กับพนักงานทุกระดับมีการเก็บสำรองน้ำ 8 ล้านลูกบาศก์เมตรใต้อาคารคลังสินค้า และห่างจากสถานีดับเพลิงราชาเทวะเพียง 2 กม.

### รางวัลคุณภาพ

ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 9001: 2000 จากสถาบัน (SGS) Thailand Limited

